

# Plan d'aménagement général

## Etude préparatoire - Schéma Directeur

„Bour Mitte“, Heispelt (SD H-02)

Juli 2023

Élaboration (version saisine)

| architecture | aménagement |  bertrand schmit

Élaboration (version vote)

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**





## Inhalt

1. Identifikation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien (l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures) .....	5
1.1 Rahmenbedingungen.....	5
1.1.1 Lage und Größe .....	5
1.1.2 Topographie .....	5
1.1.3 Städtebaulicher Kontext.....	6
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt das Café Majery. ....	6
1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes.....	6
1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild .....	6
1.2 Entwicklungsleitlinien .....	8
2. städtebauliches Entwicklungskonzept (Concept de développement urbain) .....	11
a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit .....	11
b) Größenordnung der abzutretenden Flächen .....	11
c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume.....	11
d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen in und zwischen den Quartieren	11
e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext .....	11
f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum.....	11
g) Dichteverteilung .....	11
h) Typologie und Mischung der Gebäude.....	11
i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen .....	11
j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen .....	11
k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/ oder natürliche Elemente .....	11
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques).....	12



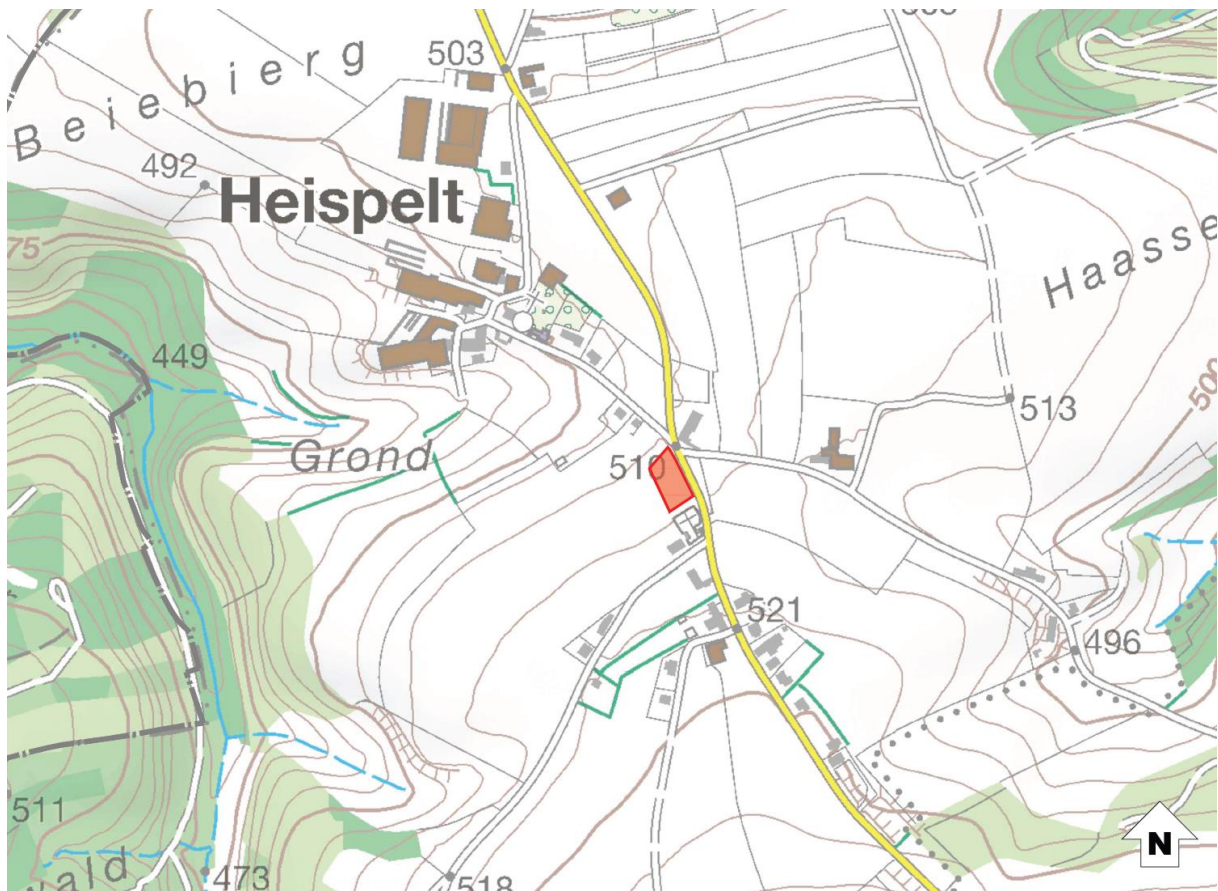
a) Verbindungen .....	12
b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente .....	12
c) Parkierungskonzept.....	12
d) Zugang zum ÖPNV .....	12
e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung.....	12
4. Landschafts- und Grünflächenkonzept (Concept paysager et écologique) .....	14
a) Integration in die Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Grünstrukturen und der visuellen Auswirkungen.....	14
b) Grünzüge und ökologische Vernetzung .....	14
c) zu erhaltende Biotop .....	14
5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre) .....	15
a) Realisierungsprogramm.....	15
b) Machbarkeit.....	15
c) Phasierung .....	15
d) Geltungsbereiche des / der PAP.....	15
6. Gestaltungsvorschlag .....	16

## 1. Identifikation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien (l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures)

### 1.1 Rahmenbedingungen

#### 1.1.1 Lage und Größe

Das Gebiet umfasst 0,18 ha und liegt zentral im Ortsteil Heispelt. Es liegt desweiteren in ca. 2km Entfernung der Sport- und Mehrzweckhalle bzw. des Schulcampus „Auf der Straße“ in Grevels.



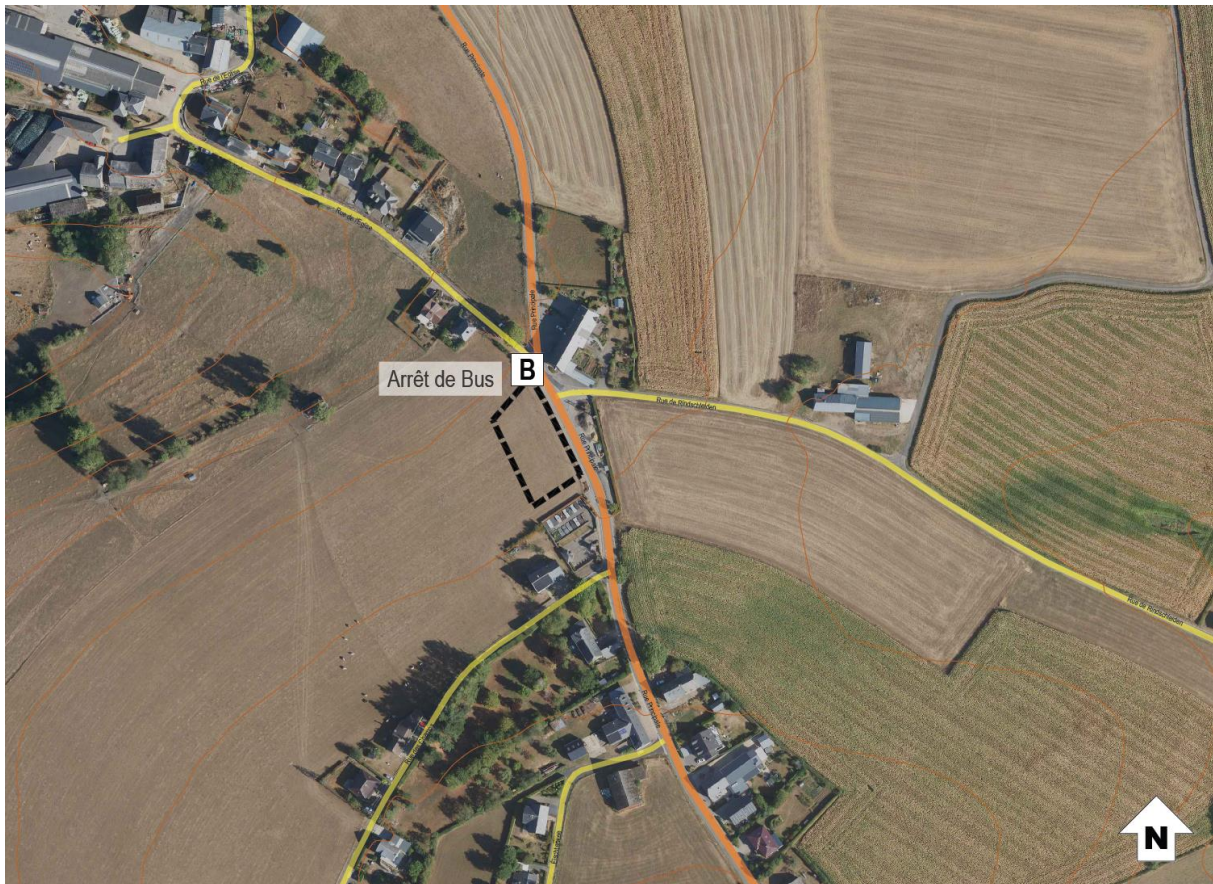
Lage des Schéma Directeur im Gemeindegebiet, Quelle: Zeyen + Baumann, Topographische Karte 2015,-  
Administration du Cadastre et de la Topographie Luxembourg

### FAZIT

Das Gebiet bietet die Chance einer nachhaltigen Nachverdichtung im Siedlungskontext unter Ausnutzung der Lagegunst im im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Heispelt.

#### 1.1.2 Topographie

Das Gebiet liegt an der bestehenden Straße rue Principale, entlang derer er von Süden nach Norden auf 70m Distanz 4m abfällt. Senkrecht zur Straße ist die Fläche weitgehend eben.



Geltungsbereich des Schéma Directeur mit Höhenlinien, Quelle: Zeyen + Baumann, Kartengrundlage: Administration du Cadastre et de la Topographie

### 1.1.3 Städtebaulicher Kontext

Das Gebiet besteht aus Ackerland. Es stellt eine bauliche Lücke in der westlichen Straßenflucht der rue Principale dar.

Südlich grenzt der Friedhof an.

Nördlich grenzen in ca. 40m Entfernung die alte Molkerei (schützenswertes Gebäude) und ein freistehendes Einfamilienhaus an.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt das Café Majery.

### 1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes

Die Erschließung des Gebietes kann direkt durch die rue Principale (C.R. 307) erfolgen.

### 1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild





Ökologische Rahmenbedingungen, Quelle: a + a, Biotopkartierung périmètre d'agglomération Wahl von EFOR-ERSA, 2008 und Außenbiotopkartierung des MDDI, 2012, mise à jour Zeyen + Baumann 2023

Das Gebiet weist gemäß der Innenbereichskartierung, die im Jahr 2009 erstellt worden ist, keine Biotope auf.

Das Baugebiet grenzt jedoch südwestlich an die Landschaft an. Daher sollte darauf geachtet werden, dass eine harmonische Einpassung in das Landschaftsbild stattfindet.

#### FAZIT

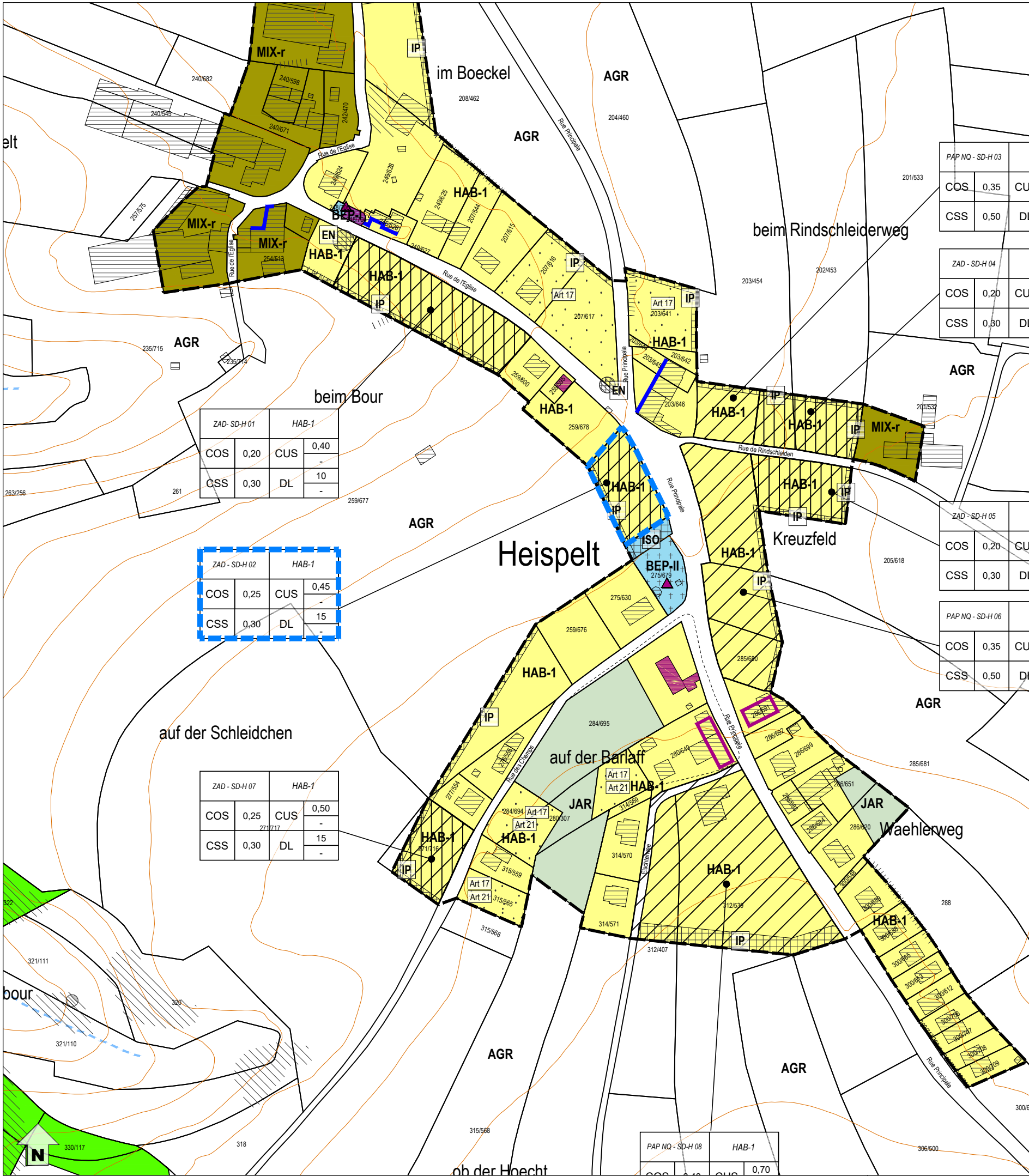
Nach Südwesten sollte eine Ortsrandeingrünung erfolgen.



## 1.2 Entwicklungsleitlinien

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.





Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- BEP-I** Zone de bâtiments et d'équipements publics - type I
- BEP-II** Zone de bâtiments et d'équipements publics - type II

- JAR** Zone de jardins familiaux
- REC** Zone de sport et de loisir
- REC-fb** Zone de sport et de loisir - football

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination du nouveau quartier
COS	max. CUS max. (min.)
CSS	max. DL max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière
- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

Zones superposées

- 01** PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- CE** Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CE-spec** Servitude "urbanisation - cours d'eau spécifique"
- CV** Servitude "urbanisation - préservation du champs de visibilité"
- DP** Servitude "urbanisation - distance de protection"
- EN** Servitude "urbanisation - élément naturel"
- P** Servitude "urbanisation - intégration paysagère Zehrenheck"
- IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- ISO** Servitude "urbanisation - isolement et transition"
- IT** Servitude "urbanisation - infrastructure technique"
- AC** Servitude "urbanisation - préservations d'accès"
- RS** Servitude "urbanisation - Randschelt"
- TO** Servitude "urbanisation - intégration topographique"
- A-GREV-1** Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 1"
- A-GREV-2** Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 2"
- A-GREV-3** Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 3"
- P-GREV** Servitude "urbanisation - paysagère - Grevels"
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Alignement d'une construction existante à préserver
- Mur à conserver
- Petit patrimoine à conserver

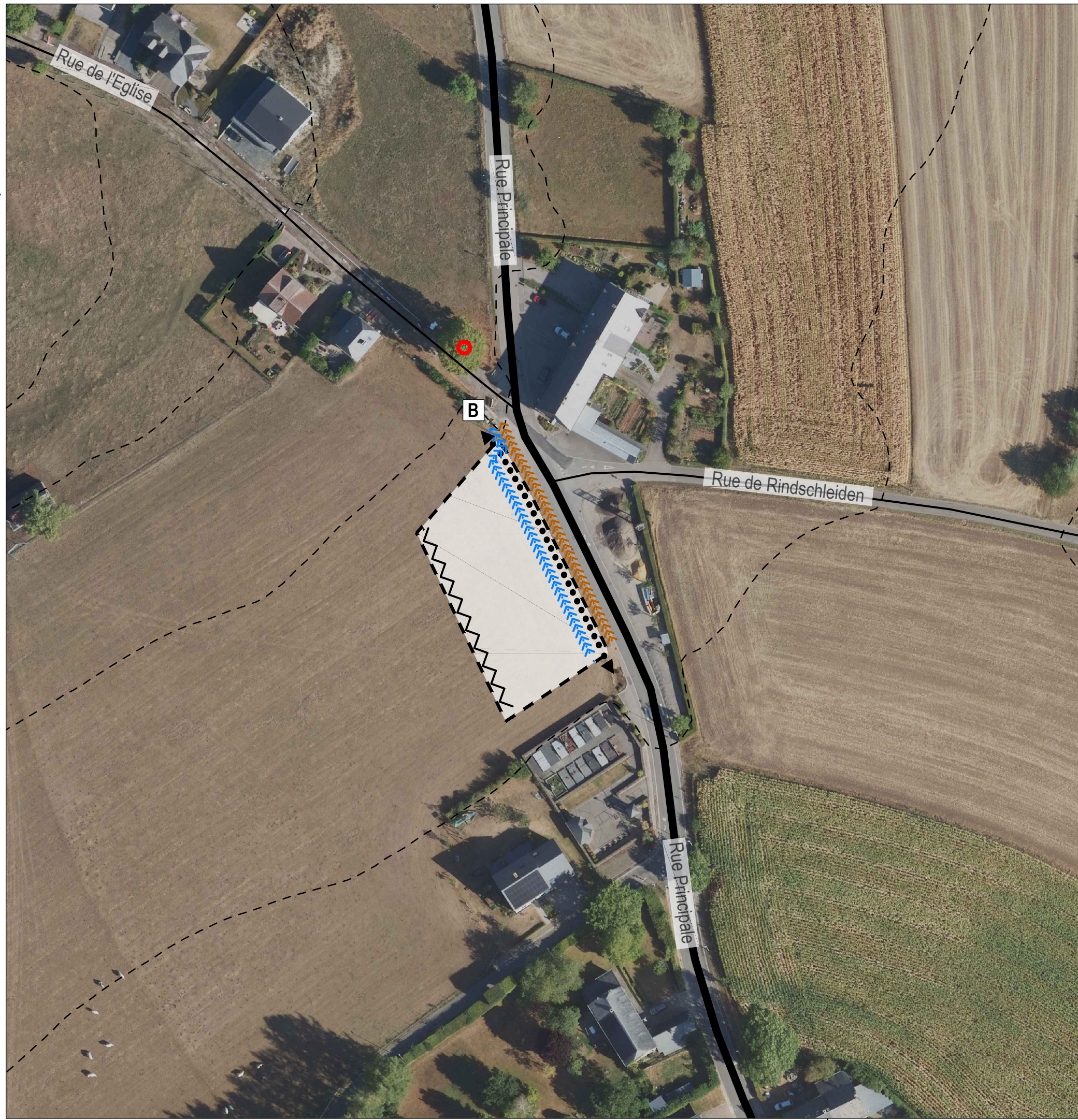
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la protection du patrimoine culturel national
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la gestion de l'eau
- Plans directeurs sectoriels - PDS**
  - PDS Paysages (PSP):
    - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) (6)
- Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (5)
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (4)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (4)
- Zone de protection d'eau potable (7)
- Zones de protection autour du lac de la Haute-Sûre (8)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (art.17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et de ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)
- Habitats protégés (art.17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)





Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,  
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
Orthophoto 2022






## Concept de développement urbain

## Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



Le diagramme illustre la densité des équipements publics et des services dans les zones d'habitat individuel, collectif et dense. Les équipements sont représentés par des lignes de couleur : orange pour le logement, rouge pour le commerce / services, violet pour l'artisanat / industrie, et bleu pour les équipements publics / loisir / sport. Les zones sont classées en trois catégories de densité : faible, moyenne et forte.

Zone	logement	commerce / services	artisanat / industrie	équipements publics / loisir / sport
faible	3 lignes orange	3 lignes rouge	3 lignes violet	1 ligne bleu
moyenne	6 lignes orange	6 lignes rouge	6 lignes violet	2 lignes bleu
forte densité	9 lignes orange	9 lignes rouge	9 lignes violet	3 lignes bleu











**Espace public**

-  espace minéral cerné / ouvert
-  espace vert cerné / ouvert
-  Centralité
-  Élément identitaire à préserver
-  Mesures d'intégration spécifiques



## Séquences visuelles

 axe visuel  
 seuil / entrée de quartier, de ville, de village


## Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques


		Connexions
		réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
		mobilité douce (interquartier, intraquartier)
		zone résidentielle / zone de rencontre
		chemin de fer
<b>Aire de stationnement</b>		
		parking couvert / souterrain
<b>P</b>	<b>Pp</b>	parking public / privé
		Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

## Infrastructures techniques

-  axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
-  axe principal du canal pour eaux usées

## Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

 coulée verte

 biotopes à préserver







## **2. städtebauliches Entwicklungskonzept (Concept de développement urbain)**

Die folgenden Punkte a) bis j) werden nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht:

- a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit
- b) Größenordnung der abzutretenden Flächen
- c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume
- d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen in und zwischen den Quartieren
- e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext
- f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum
- g) Dichteverteilung
- h) Typologie und Mischung der Gebäude
- i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen
- j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen
- k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/ oder natürliche Elemente

Das Planungsgebiet enthält keine schützenswerten Gebäude.

Das Planungsgebiet enthält keine erhaltenswerten beziehungsweise geschützten natürlichen Elemente (Biotope).



### 3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques)

a) Verbindungen

## Straßenanbindung

Die **Erschließung des Gebietes erfolgt direkt von der rue Principale** aus. Dazu soll diese bestehende Straße ausgebaut werden.

## Fußwegeanbindung

Die Fußwegeanbindung soll analog zur Straßenanbindung erfolgen.

b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

### c) Parkierungskonzept

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

d) Zugang zum ÖPNV

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung



Infrastrukturkonzept Heispelt 2011 – Ausschnitt Zentrum, Quelle: Bureau d'Etudes Rausch



Da in der rue Principale im Straßenabschnitt an den das Plangebiet angrenzt **ein Mischkanal vorhanden** ist, kann bis zur Erstellung eines **Trennkanals** das Wasser in den Mischkanal eingeleitet werden. Das kommunale Infrastrukturkonzept sieht jedoch langfristig den Bau eines Regenwasserkanals vor, der das Niederschlagswasser Richtung Lameschbaach abführt.

Die sonstigen Infrastrukturen wie Wasserversorgungsleitungen, Strom-Hauptleitungen, Hauptabwasserkanal etc. verlaufen ebenfalls in der rue Principale.





#### 4. Landschafts- und Grünflächenkonzept (Concept paysager et écologique)

a) Integration in die Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Grünstrukturen und der visuellen Auswirkungen

Es sollte eine **Ortsrandeingrünung** an den Parzellenrändern, die an die Landschaft angrenzen, stattfinden.

Dieser Punkt wird ansonsten nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

b) Grünzüge und ökologische Vernetzung

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

c) zu erhaltende Biotope

Das Gebiet weist gemäß der Innenbereichskartierung, die im Jahr 2009 erstellt worden ist, keine Biotope auf.



## **5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)**

Die folgenden Punkte a) bis d) werden nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht:

- a) Realisierungsprogramm
- b) Machbarkeit
- c) Phasierung
- d) Geltungsbereiche des / der PAP



## **6. Gestaltungsvorschlag**

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.